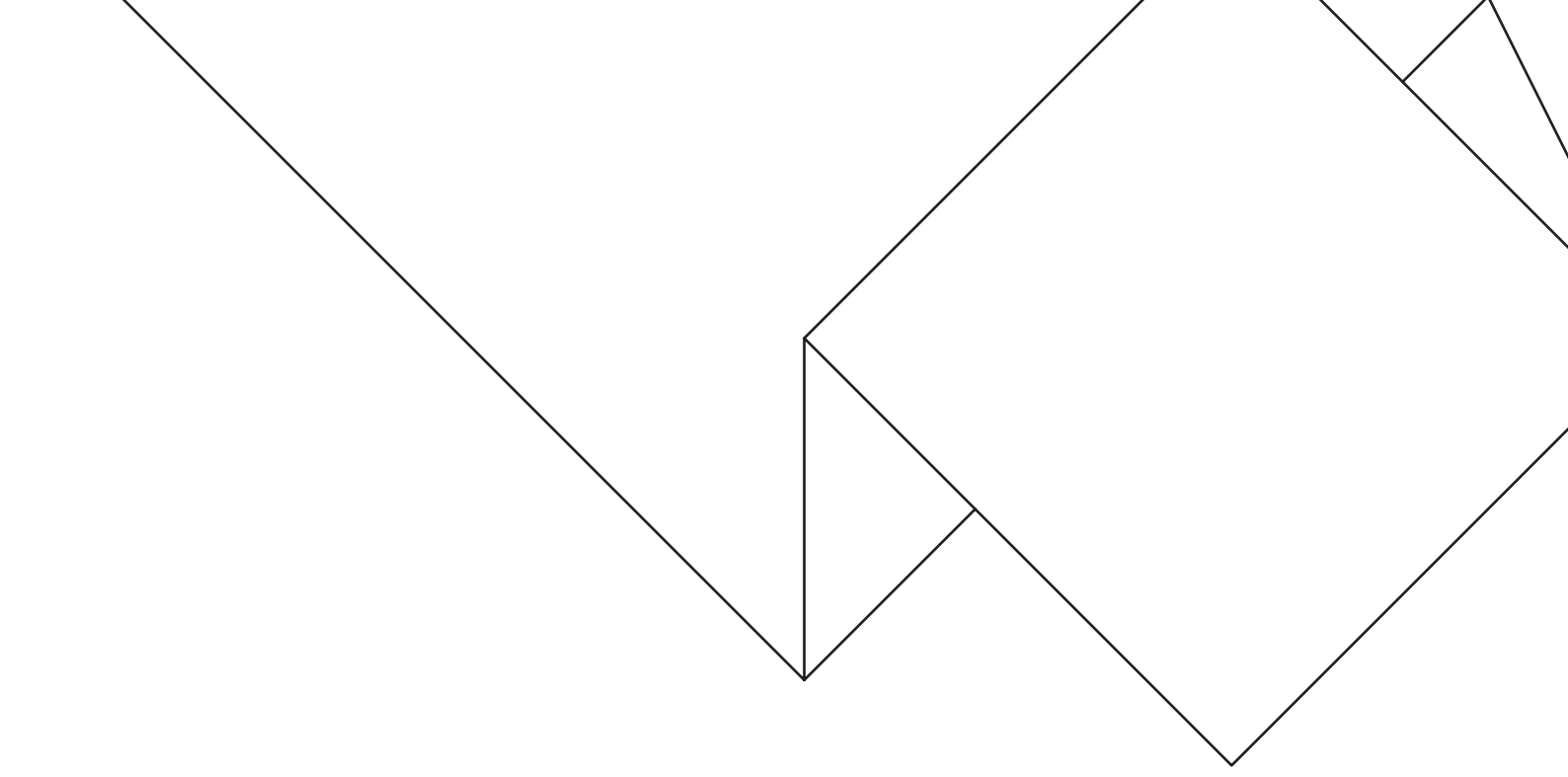




SEB Fastighetsfond Norden

Informationsbroschyr

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Fondandelar och andra finansiella instrument kan både stiga och falla i värde och det är inte säkert att du får tillbaka investerat kapital.

Informationsbroschyren är upprättad i enlighet med lagen (2004:46) om värdepappersfonder och Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2013:9) om värdepappersfonder.

The SEB logo, consisting of the letters 'SEB' in a bold, white, sans-serif font, positioned on a solid green rectangular background.

1. Allmän information

Denna informationsbroschyr avser SEB Fastighetsfond Norden ("Fonden"). Fonden är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF"). SEB Investment Management AB ("Bolaget") förvaltar inom ramen för sin fondverksamhet både värdepappersfonder och alternativa investeringsfonder. I informationsbroschyren ingår följande delar:

1. Allmän information
2. Placeringsinriktning och riskinformation
3. Historisk avkastning
4. Hållbarhetsinformation
5. Information om Bolaget
6. Fondbestämmelser

Fondens rättsliga karaktär

En fond bildas genom kapitaltillskott från allmänheten, eller en avgränsad krets investerare, och fondens förmögenhet ägs av dem som har tillskjutit kapital. Fonden förvaltas av ett fondbolag, som företräder fondandelsägarna i alla frågor som rör fonden. Tillgångarna förvaras av ett förvaringsinstitut.

Fonden är inte en juridisk person. Detta innebär bland annat att den inte kan förvärva rättigheter eller ta på sig skyldigheter. Egendom som ingår i en fond kan inte utmätas.

En fondandel är en rätt till så stor andel av fonden som motsvarar dess nettoförmögenhet dividerad med antalet utestående andelar. En fondandel kan inlösas, överlätas och pantsättas.

Fonden har två andelsklasser och varje fondandel inom samma andelsklass medför lika rätt till den egendom som ingår i fonden.

A) Icke utdelande andelsklass

Denna andelsklass lämnar inte utdelning

B) Utdelande andelsklass

Denna andelsklass är utdelande. Bolaget får en gång per år fatta beslut om utdelning till andelsägarna. Utdelning till andelsägarna från Fonden sker i maj månad året efter räkenskapsåret. Utdelningen beräknas i enlighet med Bolagets allmänna utdelningsmetod och beräknas exempelvis över de senaste tre årens värde för att dela ut ett jämnare belopp. Målsättningen är att Fonden årligen ska dela ut mellan 3 och 4 procent av detta värde. Fullständig information kring Fondens utdelning återfinns i fondbestämmelserna under § 12.

Andelsägarregister

Bank of New York Mellon, nedan BNYM, för register över alla andelsägare och panthavare. Fondförsäkringsbolag och pensionssparinstitut för egna register över hur försäkringstagarnas och pensionsspararnas premier placerats i olika fonder.

Försäljning och inlösen av fondandelar

Fonden är normalt öppen för försäljning (köporder) och inlösen (säljorder) varje svensk bankdag. Handel med fondandelar sker över fondkonto eller depå i SEB eller på sätt som framgår av Bolagets hemsida, www.seb.se/fondbolaget. Regler för fondkonto samt bestämmelser för depå finns att få hos SEBs samtliga kontor.

Begäran om försäljning och inlösen av fondandelar kan lämnas genom SEB eller på annat av Bolaget på hemsidan angivet sätt. Försäljning och inlösen av andelar verkställs normalt bankdagen efter den bankdag som begäran kommit fondbolaget tillhanda, om registrering av begäran kan ske före kl. 15.30. Observera att begäran om försäljning och inlösen av fondandelar genom SEB AB måste lämnas före kl. 13.30 och genom SEB Pension & Försäkring före kl. 13.00, för att registrering av begäran ska kunna ske före kl. 15.30. Vissa distributörer av fonden kan tillämpa andra tider för när begäran senast ska lämnas. Om begäran lämnas senare än kl. 15.30, förskjuts verkställighet och kursställning med en bankdag.

Före vissa helgdagar stänger SEBs system tidigare, vilket innebär att begäran och registrering ska ske före ett tidigare klockslag. Information om detta finns att få på bankkontoren och Internetkontoret den aktuella dagen. Om begäran inte kan registreras i angiven tid, verkställs försäljning och inlösen normalt påföljande bankdag under samma förutsättningar som angivits ovan.

Om det vid begäran om inlösen inte finns medel tillgängliga i Fonden ska medel anskaffas genom försäljning av Fondens egendom, och inlösen verkställas så snart det är möjligt.

Det är inte möjligt att limitera en begäran om försäljning och inlösen av fondandelar. Begäran om försäljning respektive inlösen av fondandelar får återkallas endast om Bolaget medger det.

Försäljning och inlösen av fondandelar sker alltid till okänd kurs. Den kurs som skickas till massmedia är endast en indikativ kurs och behöver inte överensstämja med dagens handelskurs. Den indikativa kursen anger endast den kurs som var aktuell när Bolaget skickade sammanställningen till massmedia. Fastställt och korrekt handelskurs meddelas påföljande dag.

Bolaget har begränsade möjligheter att erbjuda tjänster till kunder som är bosatta, permanent eller tillfälligt, i vissa länder, till exempel USA. Därför förbehåller sig Bolaget rätten att avstå från att sälja fondandelar till personer bosatta i vissa länder och juridiska personer med säte i vissa länder till exempel om det skulle kunna strida mot gällande författningar i sådana länder. Detta finns mer utförligt beskrivet i fondbestämmelserna under § 17 och ytterligare information kan fås av SEB.

Fondens placeringshorisont

Fonden lämpar sig främst för sparare som har en placeringshorisont på minst 5 år. Fondspararen måste kunna acceptera att stora kurssvängningar kan förekomma.

Avgifter

Ur Fondens medel ska ersättning betalas till Bolaget för Fondens förvaltning. Ersättningen inkluderar kostnader för förvaring, tillsyn och revisorer ("Förvaltningsavgift"). Denna avgift är bestämd i förväg och uttrycks i procent per år.

Allmän information, forts

Uppgift om storleken på den Förvaltningsavgift som betalats av Fonden för föregående år finns i dess årsberättelser. Uppgift om andelsägarens andel av de sammanlagda kostnaderna lämnas på årsbeskedet.

I Fondens faktablad används begreppet årlig avgift. Årlig avgift utgör summan av kostnaderna för driften av fonden inklusive marknadsföring och distribution och uppgiften avser, om inget annat anges, föregående års kostnader. I avgiften ingår underliggande fonders årliga avgift, samt deras eventuella insättnings-, uttags- och prestationsbaserade avgifter. I den årliga avgiften ingår inte transaktionskostnader.

Avgifter i SEB fonder

Om fonden investerar i andra fonder med SEB i namnet, kompenseras fonden för förvaltningsavgiften i den underliggande SEB-fonden.

Avgifter i externa fonder

Om fonden investerar i fonder som förvaltas av fondbolag utanför SEB-Gruppen (externa fonder), belastas fonden med den fasta förvaltningsavgiften i den underliggande externa fonden. Eventuell erhållen rabatt på den fasta förvaltningsavgiften tillfaller fonden och därmed dess andelsägare. Fonden belastas även av eventuell prestationsbaserad förvaltningsavgift.

Vid pantsättning av andelar utgår för närvarande ingen avgift för registreringen.

Övriga kostnader

Transaktionskostnader - såsom courtage, skatter och övriga kostnader relaterade till Fondens köp och försäljning av tillgångar - ska belasta Fonden. Detsamma gäller även eventuella skattekostnader som uppstår vid till exempel utdelningar på Fondens innehav.

Såväl Förvaltningsavgiften som övriga kostnader är avdragna när Fondens kurs och värdeutveckling visas.

Högsta och gällande avgifter

Avgiftsuttaget regleras i fondbestämmelserna, där det framgår vilka avgifter som får tas ut i Fonden och vad de som högst får uppgå till.

Gällande avgifter

Nedan följer en sammanställning av gällande avgifter för Fonden.

Insättningsavgift: 0 %

Utagsavgift: 0 %

Årlig förvaltningsavgift: 1,5 % av Fondens värde.

Högsta avgifter

Nedan följer en sammanställning av högsta tillåtna fasta avgifter för Fonden.

Insättningsavgift: 0 %

Utagsavgift: 0 %

Årlig förvaltningsavgift: 1,5 % av Fondens värde.

Fondens jämförelseindex, mål och investeringsstrategi

Fondens utveckling jämförs med SIX Nordic Real Estate Index, ett återinvestering nordiskt aktieindex bestående av bolag inom fastighetssektorn. Fonden har som målsättning att över tid överträffa utvecklingen av sitt jämförelseindex. Med hjälp av fundamental bolagsanalys tar vi aktiva beslut att investera i bolag främst inom fastighets- och byggsektorn i Norden.

Fondens jämförelseindex bedöms vara relevant för fonden eftersom det ger en god representation av fondens långsiktiga investeringsinriktning med avseende på val av sektor, aktier, bolagens storlek och geografiska marknader som fonden investerar i.

Aktivitetsgrad

Fondens aktivitetsgrad beskrivs med hjälp av aktivitetsmåttet tracking error, som visar hur mycket differensen mellan Fondens avkastning och jämförelseindex avkastning varierar över tiden. Aktivitetsgraden redovisas i procent och beräknas som standardavvikelsen, den genomsnittliga avvikelsen från medelavvikelsen, för differensen mellan Fondens och jämförelseindex avkastning. Ju högre aktivitetsgrad Fonden uppvisar desto större är den genomsnittliga avvikelsen. Beräkningen tar inte hänsyn till om avvikelsen är positiv eller negativ.

Nedan visas uppnådd historisk aktivitetsgrad i Fonden för de senaste tio kalenderåren, eller, om Fonden funnits kortare tid än 10 år men mer än två år, så många hela år som Fonden funnits. Beräkningen av aktiv risk baseras på månadsdata från de två senaste kalenderåren.

ÅR	Aktiv risk
2012	0,3%
2013	0,4%
2014	0,7%
2015	3,8%
2016	5,4%
2017	4,2%
2018	4,5%
2019	5,2%
2020	5,9%
2021	7,0%

Volatiliteten i aktivitetsgraden under perioden beror på kraftigt varierande aktivt risktagande i marknaden.

Fondens strategi har resulterat i en, för marknaden, normal aktivitetsgrad.

Uppdragsavtal

Bolaget har uppdragit åt Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("SEB") att hantera delar av Bolagets fondadministration m.m. Det innebär bland annat att SEB ska tillhandahålla Bolaget en funktion för internrevision, klagomålshantering samt sköta Bolagets redovisning. Bolaget har även uppdragit åt SEB att sköta IT-driften, systemförvaltning och HR. Vidare har Bolaget ett uppdragsavtal med SEB såsom huvuddistributör av Bolagets fonder. Även SEB har ingått distributionsavtal med ett antal underdistributörer. Bolaget har även uppdragsavtal med BNYM att hantera delar av Bolagets fondadministration samt föra fondandelsägarregistret.

Förvaringsinstitut

Fondens förvaringsinstitut ("Institut") är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("SEB"), och dess rättsliga form är Bankaktiebolag (ett aktiebolag som fått tillstånd att bedriva bankrörelse). SEBs huvudsakliga verksamhet är bank- och finansiell verksamhet och dess säte är beläget i Stockholm.

Institutets huvudsakliga verksamhet är att förvara Fondens tillgångar och verkställa Bolagets beslut avseende Fonden. Institutet ska dessutom kontrollera att Bolagets instruktioner avseende förvaltningsbeslut för fonderna inte strider mot bestämmelser i lag, föreskrifter eller fondbestämmelserna. Institutet ska handla hederligt, rättvist, oberoende och professionellt samt uteslutande i Fondens och andelsägarnas gemensamma intresse.

SEB AB har uppdragit åt Brown Brother Harriman & Co (BBH) att agera sammanhållande för värdepapper som förvaras utanför Sverige. BBH har delegerat förvaringen av vissa värdepapper till bolag inom dess nätverk av depåbanker.

Hantering av intressekonflikter

SEB har rutiner för att kunna identifiera, hantera, övervaka och redovisa eventuella intressekonflikter. Eftersom Institutet är en del av SEB kan intressekonflikter uppstå mellan Institutets verksamhet och andra verksamheter inom SEB. För att potentiella intressekonflikter inte ska påverka fonderna och dess andelsägare negativt är Institutet och övriga verksamheter inom SEB samt Bolagets verksamhet funktionellt och organisatoriskt åtskilda. Institutet agerar fristående från fonderna och Bolaget och uteslutande i andelsägarnas intresse. Områden där intressekonflikter kan uppstå är till exempel mellan tjänsten som utgör handel med finansiella instrument för egen och kunders räkning och investeringsrådgivning, samt mellan kunderna för dessa verksamheter. Då Bolaget och Institutet tillhör samma koncern kan det även utlösa intressekonflikter såsom styrning och prioriteringar i koncernen. Uppdaterad information om Institutet samt en beskrivning av dess uppgifter och de intressekonflikter som kan uppstå kan erhållas från Bolaget.

Institutet kan delegera delar av verksamheten till ett eller flera externa bolag, däribland andra depåbanker som utses av Institutet från tid till annan. De uppgifter som får delegeras, enligt

UCITS-direktivet och tillämplig svensk reglering, är förvaring och förteckning. Institutet ska handla med vederbörlig skicklighet, aktsamhet och omsorg vid sitt val, fortsatta engagerande och övervakning av den part till vilken förvaringsinstitutsfunktioner har delegerats. En lista över uppdragstagare och uppdragstagare till vilka vidaredelegering skett och eventuella intressekonflikter som kan uppstå till följd av sådan delegering kan erhållas från Bolaget.

Helårsberättelser och halvårsredogörelser

Bolaget sammanställer fondrapporter, d.v.s. helårsberättelser och halvårsredogörelser, för förvaltade fonder. Som andelsägare får du, om du så begär, en sådan rapport hemskickad.

Revisorer

Revisorerna har till uppgift att granska räkenskaperna som ligger till grund för Fondens årsberättelse. Uppgift om revisionsbolag och utsedda revisorer finns under avsnittet kallat information om Bolaget.

Ändringar av fondbestämmelser

Bolaget har möjlighet att ändra Fondens fondbestämmelser genom att ansöka om detta hos Finansinspektionen. Ändringarna kan påverka Fondens egenskaper, till exempel dess place-ringsinriktning, avgifter och riskprofil. Sedan ändring godkänts ska beslutet hållas tillgängligt hos Bolaget och förvaringsinstitutet samt tillkännages på det sätt Finansinspektionen anvisar.

Skatteregler

Fondens beskattning:

Sedan den 1 januari 2012 är svenska värdepappersfonder och specialfonder inte skattskyldiga för inkomsterna i fonden. Beskattningen i fonden har ersatts av en schablonskatt som tas ut av andelsägarna.

Fondspararens skatt (fysisk person och dödsbo skattskyldig i Sverige):

Sedan den 1 januari 2012 schablonbeskattas svenska fondandelsägare årligen för sitt fondbesittande. Underlaget för schablonskatten utgörs av värdet på andelsägarens fondbesittande vid ingången av beskattningsåret. På värdet av fondandelarna beräknas en schablonintäkt som utgörs av 0,4 procent av underlaget. Schablonintäkten tas sedan upp i inkomstslaget kapital och beskattas med 30 procent. Det motsvarar en beskattning på 0,12 procent av fondandelarnas värde. Den årliga schablonintäkten redovisas på kontrolluppgift till Skatteverket, men det sker inget avdrag för preliminär skatt.

Om fonden lämnar utdelning beskattas andelsägaren för utdelningen med 30 procent. Vid utdelningen dras 30 procent preliminärskatt och utdelningsbeloppet redovisas på kontrolluppgift till Skatteverket. Det framgår av § 12 i fondbestämmelserna om Fonden lämnar utdelning.

Vid avyttring/inlösen av fondandelar beskattas en kapitalvinst med en skattesats på 30 procent, medan en kapitalförlust får

Allmän information, forts

dras av. Vinsten eller förlusten ska redovisas som inkomst av kapital. Kapitalvinster och kapitalförluster vid inlösen/avyttring av fondandelar redovisas på kontrolluppgift till Skatteverket, men inget skatteavdrag görs.

Om fonden är knuten till investeringssparkonto, fondförsäkring, IPS eller premiepension gäller särskilda skatteregler. Även för juridiska personer och fondandelsägare bosatta i utlandet gäller särskilda regler.

Beskattningen kan påverkas av individuella omständigheter. Den som är osäker på eventuella skattekonsekvenser bör söka experthjälp.

Skadeståndsansvar

Fondbolaget och förvaringsinstitutet har enligt lagen om värdepappersfonder visst ansvar för skador som de har vållat fonden eller fondandelsägare. Vad som nämns nedan begränsar inte andelsägares rätt till skadestånd enligt 2 kap. 21 § lagen om värdepappersfonder respektive 3 kap. 14- 16 §§ samma lag.

Bolaget eller förvaringsinstitutet ansvarar inte för skada som beror på omständigheter utanför Bolagets eller förvaringsinstitutets kontroll, t.ex. extraordinära händelser såsom strejk eller krigshändelse. Indirekt skada som uppkommer i andra fall ska endast ersättas om grov vårdslöshet föreläggat eller för andra skador om inte Bolaget eller förvaringsinstitutet har varit normalt aktsamt. Bolagets respektive förvaringsinstitutets ansvarsbegränsning finns mer utförligt beskriven i fondbestämmelserna under § 16.

Fondens upphörande eller överlåtelse av fondverksamheten

Bolaget får besluta att Fonden ska upphöra, läggas samman med en annan fond, eller att Fondens förvaltning, efter medgivande av Finansinspektionen, överläts till annat fondbolag. Ett överlåtande får ske tidigast tre månader efter det att förändringarna kungjorts, om inte Finansinspektionen givit tillstånd att låta fonden överlåtas tidigare.

Om Bolaget beslutat att förvaltningen ska upphöra ska förvaltningen av Fonden tas över av förvaringsinstitutet. Detsamma gäller om Finansinspektionen återkallar Bolagets tillstånd eller om Bolaget trätt i likvidation eller försatts i konkurs.

Bolaget kan slå samman eller dela fonder, om Finansinspektionen ger sitt tillstånd till detta. Fonder får slås samman eller delas tidigast tre månader efter det att Finansinspektionen har fattat sitt beslut.

Förändringar av detta slag ska, om Finansinspektionen inte medger undantag, kungöras i Post- och Inrikes Tidningar och det ska finnas information om förändringarna tillgängligt hos både Bolaget och förvaringsinstitutet, samt tillkännages på det sätt Finansinspektionen anvisar.

Marknadsföring av fondandelar i andra EES-länder

Andelar i Fonden marknadsförs även i Norge och/eller Finland. Bolaget har därför givit i uppdrag åt ombud i det land/de länder där Fonden är notifierad att göra utbetalningar till fondandelsägare, lösa in andelar och tillhandahålla information.

Norge:

Informations- och betalningsombud och distributör:
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Oslofilialen

Finland:

Informations- och betalningsombud och distributör:
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen

2. Placeringsinriktning och riskinformation

Placeringsinriktning

Fonden är en aktiefond med fokus på aktier och aktierelaterade överlåtbara värdepapper utgivna av fastighets- och byggföretag i Norden. Fondens jämförelseindex är SIX Nordic Real Estate Index, ett återinvesterande nordiskt aktieindex bestående av bolag inom fastighetssektorn.

Fondens medel ska placeras i överlåtbara värdepapper i form av aktier och aktierelaterade överlåtbara värdepapper utgivna av bolag verksamma inom fastighets- och byggbranschen i Norden. Minst 90 procent av fondens placeringar ska ge exponering mot fastighets- och byggbranschen i Norden. Fonden får dessutom placera i andra överlåtbara värdepapper, penningmarknadsinstrument, derivatinstrument, och på konto hos kreditinstitut samt högst 10 procent av dess värde i andra fonder eller fondföretag. I Fonden får även ingå de likvida medel som behövs för Fondens förvaltning. Fonden får placera i överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap. 5 § lagen om värdepappersfonder.

SEB följer FN:s principer för ansvarsfulla investeringar. Dessa principer är vägledande i Bolagets investeringsarbete och i sättet vi arbetar för att främja god affäretik och ägarstyrning. Detta görs såväl i SEB och i de företag som Bolaget investerar i. Fonden följer särskilda hållbarhetsrelaterade kriterier i sina placeringar. Vänligen se detaljerad information i avsnittet Hållbarhetsinformation nedan. Kriterierna är baserade på internationella normer och riktlinjer och sådana kriterier som beslutas av fondbolaget. Mer information om kriterierna finns i fondbolagets policys kring miljö- och sociala hänsyn, verksamheter vi väljer bort, landpolicys och ägarengagemang på www.seb.se/fondbolaget.

Derivatinstrument får användas som ett led i placeringsinriktningen. Fonden får även använda OTC-derivat. Vid placering i derivatinstrument ska underliggande tillgångar utgöras av eller hänföra sig till sådana tillgångar som avses i 5 kap. 12 § lagen om värdepappersfonder.

Säkerhetshantering

Om Fonden gör transaktioner med finansiella OTC-derivat och använder sig av tekniker för effektiviserad värdepapperförvaltning, ska Fonden, vid varje tidpunkt, följa Bolagets säkerhetsinstruktion, i enlighet med ESMA:s riktlinjer (ESMA/2014/937).

Godtagbara säkerheter enligt Bolagets säkerhetsinstruktion ska, om de inte utgörs av likvida medel, utmärkas av hög likviditet, kunna värderas dagligen, vara utgivna av en utgivare med hög kreditvärdighet samt vara diversifierade.

För varje typ av tillgång tillämpas en lämplig nedskrivningsstrategi (haircut policy) beroende på tillgångens kreditvärdighet, volatilitet och löptid.

Säkerheter som inte utgörs av likvida medel får varken säljas, återinvesteras eller pantsättas. Dess marknadsvärde ska, efter

tillämpad nedskrivningsstrategi, vara minst 100 procent av motpartens exponeringsvärde.

Fonden har möjlighet att realisera mottagna säkerheter vid varje tidpunkt utan godkännande från motparten.

Allmän riskinformation

Sparande i fonder är förenat med risk. Med risk i placerings-sammanhang avses osäker avkastning. Det som vanligtvis avses med en fonds risk är hur mycket fonden förändrats i värde över tid. Placeringar i fonder kan bland annat innebära risker kopplade till aktie-, obligations-, och valutamarknaderna exempelvis i form av förändringar i priser, räntor och kreditvärdighet m.m. Några av dessa riskfaktorer presenteras kortfattat nedan.

En fond innehåller ofta placeringar i eller exponering mot tillgångsslagen aktier, obligationer och valutor. Aktier är generellt sett förknippade med en högre risk än obligationer och valutor. Risk och möjlighet till högre avkastning hänger samman. En sparare behöver ta någon form av risk för att kunna få ersättning i form av högre avkastning. Ofta kan en kombination av placeringar i olika tillgångsslag erbjuda den enskilde spararen önskad riskspridning.

Värdet på en fond bestäms av värdeförändringarna på de tillgångar som fonden placerat i. Det innebär att fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Olika typer av risker

Marknadsrisk

Med marknadsrisk avses de makroekonomiska prisrisker som finns på marknaden, t.ex. förändringar i priset på räntebärande instrument, aktier, valutor och råvaror. Investeringar har olika känslighet för olika marknadsrisker varför deras pris varierar i olika grad. Marknadsrisken har stor påverkan på investeringens värde.

Ränterisk

Beskriver känsligheten för förändrade marknadsräntor hos ett räntebärande instrument och uttrycks vanligen i procent. Risken i räntefonder påverkas bland annat av vilken duration, d.v.s. genomsnittlig löptid justerat för räntebetalningar, fondens innehav har samt det rådande läget på räntemarknaden. Sjunkande räntor ökar värdet på en fonds innehav av räntebärande instrument och omvänt medför stigande räntor att värdet på innehaven minskar. Räntefonder som placerar i räntebärande instrument med längre löptider är utsatta för en högre risk, eftersom marknadsvärdet riskerar att påverkas mer av ränteförändringar.

Landrisk/geografisk risk

Placeringar på en begränsad geografisk marknad, t.ex. ett enskilt land eller ett fåtal länder/marknader, kan innebära högre risk än placeringar med bredare spridning på grund av en högre grad av koncentration, lägre marknadslikviditet eller

större känslighet för förändringar i marknadsvillkoren. För en fond som placerar tillgångarna helt eller delvis i aktier och på en begränsad geografisk marknad finns oftast marknadsrelaterade begränsningar. Möjligheterna att placera fondens tillgångar på ett sätt som väsentligt avviker från den marknad som fonden placerar i kan därför vara begränsad i varierande grad. Placeringar i tillväxtmarknader uppvisar ofta större variationer i tillgångspriser än placeringar i mer mogna marknader. Placeringar i tillväxtmarknader kan även påverkas av faktorer som låg likviditet på lokala marknader, ekonomisk instabilitet samt stora valutakursförändringar etc. Många tillväxtmarknader är relativt unga och har ofta en politisk risk som är högre än i mer utvecklade marknader. De kan därför vara känsliga för yttre och inre påverkan av olika slag och det finns risker för militära, sociala, etniska och religiösa konflikter som kan påverka såväl den politiska som ekonomiska utvecklingen i länderna. Det förekommer även brister i lagstiftning eller brister i förvar av finansiella instrument.

Koncentrationsrisk

Fonder som placerar i ett begränsat segment eller i viss bransch, eller ett fåtal emittenter, har normalt en högre koncentrationsrisk än fonder som sprider riskerna genom att placera mer diversifierat. Fonder måste enligt lag sprida risken genom att investera i instrument utgivna av flera olika emittenter. För en fond som placerar tillgångarna helt eller delvis i aktier och i ett specifikt segment av en marknad, kan koncentrationsrisken vara betydande. Möjligheterna att placera fondens tillgångar på ett sätt som väsentligt avviker från den marknad som fonden placerar i kan därför vara begränsad i varierande grad.

Korrelation & samvarians

För fonder som placerar i flera tillgångsslag, till exempel så kallade blandfonder, där värdeförändringar i de olika tillgångsslagen går åt olika håll vid marknadsrörelser, gäller i normalfallet att tillgångsslagen totalt sett har en låg intern korrelation/samvarians. Detta medför en lägre total risk för en sådan fond eftersom värdeförändringarna i de olika tillgångsslagen till viss del tar ut varandra. Av samma orsak har en fond där de olika tillgångsslagens värdeförändringar rör sig i samma riktning vid marknadsrörelser en hög intern korrelation/samvarians och fondens totala risk blir därför normalt sett högre.

Kreditrisk

Obligationer eller andra räntebärande instrument utgivna av emittenter med ett lägre kreditbetyg betraktas i allmänhet som värdepapper med en högre kreditrisk och större risk för betalningsinställelse, jämfört med värdepapper som är utgivna av emittenter med ett högre kreditbetyg. Kreditvärdigheten (solvensen och betalningsviljan) för en emittent kan förändras kraftigt över tiden. Om en emittent inte kan betala ränta och nominellt belopp i tid kan obligationen förlora mycket, eller hela sitt värde. Kreditrisken går att minska genom att placera i flera olika företag.

Valutarisk

Valutarisk kan uppstå om en fond placerar i finansiella instrument som är utfärdade i andra valutor än fondens basvaluta. Detta innebär att fonden då är utsatt för valutarisk på grund av förändringar i växelkurserna. Det kan påverka värdet på placeringarna både positivt och negativt.

Likviditetsrisk

Att placeringar inte går att omsätta i tid till ett rimligt pris benämns likviditetsrisk. Under normala marknadsförhållanden krävs att det finns både köpare och säljare för att ett värdepapper ska kunna omsättas. För en fond som placerar tillgångarna helt eller delvis i aktier kan likviditetsrisken vara betydande även vid normala marknadsförhållanden. Möjligheterna att placera fondens tillgångar på ett sätt som väsentligt avviker från den marknad som fonden placerar i kan därför vara begränsad i varierande grad. Likviditetsrisken är normalt mycket hög vid oväntade händelser och under extrema marknadsförhållanden.

Motparts- och avvecklingsrisker

Motpartsrisk uppstår om en motpart inte fullgör sina skyldigheter, exempelvis genom att inte betala en fastställd summa eller inte leverera värdepapper enligt överenskommelse. Om fonden gör så kallade "Over The Counter" (OTC) -affärer, kan den utsättas för risker relaterade till kreditvärdigheten hos dess motparter. Om fonden ingår OTC-affärer som inkluderar terminer, optioner och swapavtal eller utnyttjar andra derivat tekniker, kan detta innebära att fonden blir utsatt för risken att en motpart inte fullföljer sitt åtagande. Avvecklingsrisk är risken att en uppgörelse i ett överföringssystem inte kan utföras som förväntat.

Risker med derivatinstrument

Derivatinstrument är ett samlingsnamn för instrument som får sin avkastning från underliggande tillgångar. Instrumenten är avtal om att köpa eller sälja den underliggande tillgången vid ett framtida förutbestämt datum till ett förutbestämt pris. Avtalets värdeförändring bestäms till stor del av värdeförändringen i den underliggande tillgången. Vanligt förekommande derivatinstrument är terminer, optioner och swapavtal. En egenskap med derivatinstrument är att de ger innehavaren möjlighet att få hela värdeförändringen i det underliggande instrumentet, utan att betala dess fulla pris. Risken vid till exempel optionsaffärer är att marknadspriset faller under det i avtalet fastställda priset, vilket lämnar avtalet utan värde eller resulterar i en skuld. För vissa derivatinstrument kan små prisförändringar i den underliggande tillgången orsaka en stor prisförändring i derivatinstrumentet.

Operativ risk

Risken för förlust på grund av exempelvis systemhaveri, fel orsakade av den mänskliga faktorn, fel i verksamhetsprocesser eller av externa händelser.

Fondens riskbedömningsmetod

Derivatinstrument används för att nå investeringsmålet samt effektivisera förvaltningen. För att beräkna Fondens sammanlagda exponering används den så kallade åtagandemetoden.

Fondens risk/avkastningsprofil

Fonden är riskkategoriserad enligt en sjugradig skala där 1 står för lägst risk och 7 för högst risk. Kategori 1 innebär inte att Fonden är riskfri. Beräkningen av riskindikatorn grundar sig på en metod som är gemensam för alla EU-medlemsländer. Risk/avkastningsindikatorn visar sambandet mellan risk och möjlig avkastning vid en investering i fonden.

En fonds kategorisering grundas på volatiliteten som är ett mått på hur avkastningen varierar över tiden. Kategoriseringen kan grundas på beräkningar med hjälp av veckoavkastningen, eller om detta inte är möjligt, månadsvisa avkastningssiffror, under de senaste fem åren. I de fall historiskt underlag saknas kan information om fondens jämförelseindex eller andra beräkningsmetoder användas. För vissa typer av fonder kan andra metoder användas för att bestämma riskkategorin, exempelvis den maximala risknivå som fonden tillåter eller risknivån för fondens referensportfölj. På vilket sätt fondens kategorisering har bestämts framgår av faktabladet. Riskkategoriseringen ska således endast ses som en indikation på fondens framtida kategorisering. Det innebär även att en fonds riskkategori kan komma att ändras över tiden.

Riskkategori	Volatilitet (%)
1	0 - < 0,5
2	0,5 - < 2
3	2 - < 5
4	5 - < 10
5	10 - < 15
6	15 - < 25
7	25 -

De risker fonden är exponerad mot som inte fångas av ovan beskrivna risk/avkastningsindikator beskrivs i fondens faktablad under rubriken "Risk/avkastningsprofil". Där framgår även fondens aktuella riskkategorisering som kan ändras över tiden.

Fondens riskprofil

Fondens målsättning är att i alla situationer ha en välbalanserad risknivå.

Sparande i aktier innebär risk för stora kurssvängningar (marknadsrisk).

Placeringsinriktningen innebär att Fondens medel är riskexponerade mot i huvudsak den nordiska aktiemarknaden och således mot en begränsad geografisk marknad. Detta medför normalt att marknadsrisken blir högre än för en aktiefond som placerar på flera geografiska marknader.

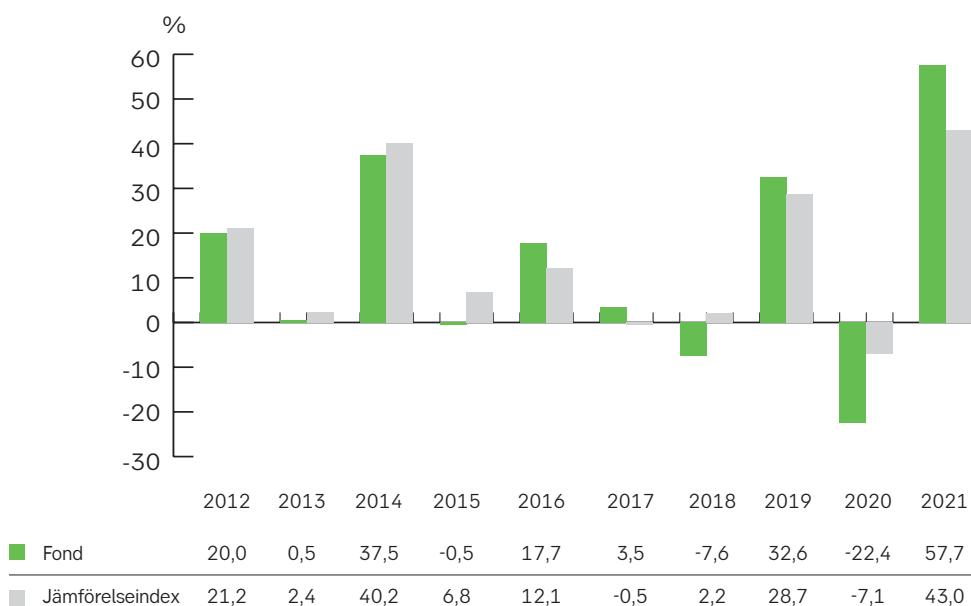
Placeringsinriktningen mot bolag inom fastighets- och byggbranschen innebär att risken i Fonden i huvudsak blir koncentrerad till denna sektor av aktiemarknaden. Detta medför normalt att risken blir högre än för en aktiefond med placeringar inom flera sektorer.

Fondens värde kan variera kraftigt på grund av dess sammansättning, den marknad eller de marknader som fonden är exponerad mot och de förvaltningsmetoder förvaltaren använder sig av.

Eftersom Fonden placerar medel utanför Sverige påverkas den av ändrade valutakurser (valutarisk).

Fonden har rätt att använda derivatinstrument, både standardiserade och OTC-derivat, som ett led i placeringsinriktningen. Derivatinstrument har en så kallad hävstångseffekt vilket innebär att Fondens känslighet mot marknadsförändringar ökas eller minskas (marknadsrisk). Enligt lagen om värdepappersfonder får Fonden utnyttja en hävstångseffekt på två gånger marknadsrisken. I praktiken kommer risknivån att ligga väl under denna nivå. Fondens risktagande följs upp och kontrolleras regelbundet och noggrant för att säkerställa att lagar, föreskrifter och fondbestämmelser efterföljs.

3. Historisk avkastning



Bredvid visas den historiska avkastningen för den icke utdelande andelsklassen A, de senaste tio kalenderåren eller, om fonden funnits kortare tid, så många hela år som Fonden funnits.

Historisk avkastning utgör ingen garanti för framtida avkastning.

Den nystartade utdelande andelsklassen B har funnits kortare tid än ett helt kalenderår och därför finns det inte tillräcklig information för att presentera en representativ bild av andelsklassens historiska avkastning.

Historisk avkastning utgör ingen garanti för framtida avkastning.

4. Hållbarhetsinformation

Transparens i fråga om integrering av hållbarhetsrisker, om främjandet av miljörelaterade eller sociala egenskaper, och om hållbar investering.

- ☐ Fonden har hållbar investering som mål (Artikel 9 i SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation))
- ☒ Fonden främjar bland annat miljörelaterade eller sociala egenskaper (Artikel 8 i SFDR)
- ☐ Hållbarhetsrisker beaktas i investeringsbeslut, utan att fonden främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper eller har hållbar investering som mål (Artikel 6 i SFDR)
- ☐ Hållbarhetsrisker är inte relevanta (förklaring nedan)

Fondbolagets kommentar: Fonden integrerar miljö-, sociala och bolagsstyrningsfaktorer (ESG) i investeringsprocess och investeringsbeslut. Det kan bland annat ske med hjälp av fondbolagets egenutvecklade hållbarhetsmodell som betygsätter företags förutsättningar att hantera hållbarhetsrisker och möjligheter.

Hållbarhetsmodellen ger fondförvaltaren en relevant, framåtblickande och individuell hållbarhetspoäng för de företag som fonden kan investera i. Dessutom ger den oss möjlighet att bedöma nuvarande och framtida hållbarhetsfaktorer som kan påverka risk och avkastning på längre sikt.

Utvärdering av hållbarhetsrisker utgör 50 procent av hållbarhetsmodellen. Modellen mäter företags exponering mot hållbarhetsrisk och i vilken utsträckning de hanterar denna risk. Riskbedömningen inkluderar också en bedömning av hur företag hanterar eventuella kontroverser gentemot sina intressenter, för att se hur de faktiskt hanterar de hållbarhetsrisker som affärsmodellen ger upphov till. Detta hjälper oss att följa upp bolagens rapporterade hantering av hållbarhetsrisker i förhållande till deras faktiska arbete med materiella hållbarhetsrisker.

Genom att använda många oberoende informationskällor, med ett stort antal olika indikatorer skräddarsydda för varje enskild sektor, är vår bedömning att hållbarhetsmodellen säkerställer att väsentliga hållbarhetsrisker återspeglas i investeringsbeslut.

Genom denna helhetssyn på riskhantering identifieras också bolag som agerar på ett sätt som strider mot etablerade normer avseende bolagsstyrning och god marknadssed och därmed försvårar eller förhindrar förverkligandet av de globala hållbarhetsmålen.

Hållbarhetsrelaterade egenskaper som främjas i förvaltningen av fonden, eller som ingår i fondens målsättning:

- ☒ Miljörelaterade egenskaper (t.ex. bolagens inverkan på miljö och klimat)
- ☒ Sociala egenskaper (t.ex. mänskliga rättigheter, arbetstagarrättigheter och likabehandling)
- ☒ Praxis för god styrning (t.ex. aktieägares rättigheter, frågor om ersättningar till ledande befattningshavare och motverkande av korruption)
- ☐ Andra hållbarhetsrelaterade egenskaper

Fondbolagets kommentar: Hållbarhetsrelaterade egenskaper i fonden främjas dels genom integrerad hållbarhetsanalys, som påverkar investeringsbesluten, dels genom exkludering av bolag, affärsmodeller och produkter som påverkar klimat, samhälle eller intressenter negativt. Dessutom främjas egenskaperna av fondens aktiva ägarstyrningsprocess som syftar till att driva och påverka utvecklingen i bolagen vi investerar i.

Hållbarhetsaspekter och negativa effekter är en integrerad del av Fondbolagets hållbarhetsmodell och analysen är central för både investeringsbeslut, exkluderingsbeslut samt identifiering av materiella hållbarhetsrisker. Vår hållbarhetsmodell identifierar finansiellt materiella risker och möjligheter relaterade till en hållbar utveckling för varje enskilt bolag i fondens investeringsunivers. Analys görs av bolagens styrning och hantering av hållbarhetsrisker och strategier rörande klimat (Scope 1;2;3, dvs bolagens direkta, indirekta och tredjepartsutsläpp), affärsmodellens hållbarhet i form av effekter av bolagens produkter och tjänster på samhälle och miljö och slutligen företagets eget sätt att bedriva sin verksamhet, där bland annat jämställdhet analyseras.

Referensvärden:

- ☐ Fonden har följande hållbarhetsindex som referensvärde:
- ☒ Inget hållbarhetsindex har valts som referensvärde

Fondbolagets kommentar: Inget specifikt hållbarhetsindex har valts ut för att användas som underlag för urval av fondens placeringar. Fonden har däremot ett vanligt förekommande marknadsindex som används för att mäta fondens avkastning mot marknaden.

Information om EU:s taxonomi för miljömässigt hållbara verksamheter

EU-taxonomin är ett klassifikationssystem som syftar till att etablera gemensamma kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Enligt regelverket ska det för varje fond redovisas hur stor del av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin. Taxonomin håller på att utvecklas och kriterier för samtliga miljömål är ännu inte klara. Det saknas också en fastslagen beräkningsmodell för hur stor andel av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin. De bolag som fonden investerar i har ännu inte börjat rapportera i vilken utsträckning som deras verksamhet är förenlig med EU-taxonomin. Därför bedömer fondbolaget att det i dagsläget inte är möjligt att lämna tillförlitliga uppgifter om hur stor andel av fondens investeringar som är förenliga med taxonomin.

I regelverket finns en princip, "orsaka inte betydande skada", som innebär att investeringar som bidrar till ett hållbarhetsmål samtidigt inte får innebära betydande skada för något annat hållbarhetsmål. Principen "orsaka inte betydande skada" är endast tillämplig på den del av fonden som utgörs av investeringar som antingen räknas som hållbara enligt förordningen om hållbarhetsrelaterade upplysningar eller enligt EU-taxonomin. Den återstående delen av denna fond har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Metoder som används för att integrera hållbarhetsrisker, främja miljörelaterade eller sociala egenskaper eller för att uppnå ett hållbarhetsrelaterat mål:

☒ Fonden väljer in

Fondbolagets kommentar: Hållbarhetsaspekter är en av flera viktiga faktorer som beaktas i investerings/ beslutsprocessen där vår ambition är att välja in bolag som tydligt integrerar hållbarhet in sin affärsmodell. Inför varje investeringsbeslut utvärderar vi affärsmodellens materiella hållbarhetsrisker och -möjligheter. Det kan ske genom egna direkta dialoger och genom integration av fondbolagets egen hållbarhetsmodell där betyget premierar bolag med goda förutsättningar för att hantera materiella hållbarhetsrisker och möjligheter i relation till miljö-, sociala- och bolagsstyrningsfaktorer. Vi är övertygade om att bolag med hållbara affärsmodeller har bättre förutsättningar att skapa nya affärsmöjligheter samt att hantera hållbarhetsrisker i sin verksamhet därmed även bättre förutsättning för ett långsiktigt hållbart värdeskapande.

☒ Fonden väljer bort

Fonden placerar inte i bolag som är involverade i följande produkter eller tjänster, alternativt får högst fem procent av omsättningen i det bolag där placeringen sker avse verksamhet som är hänförlig till den angivna produkten eller tjänsten

Produkter och tjänster

☒ Klusterbomber, personminor

Fondbolagets kommentar: Vi tillämpar nolltolerans för denna typ av verksamhet avseende både produktion, utveckling och distribution.

☒ Kemiska och biologiska vapen

Fondbolagets kommentar: Vi tillämpar nolltolerans för denna typ av verksamhet avseende både produktion, utveckling och distribution.

☒ Uran

Fondbolagets kommentar: Vi investerar inte i bolag som använder sig av utarmat uran till vapen vare sig det gäller produktion, utveckling eller distribution.

☒ Kärnvapen

Fondbolagets kommentar: Vi tillämpar nolltolerans för denna typ av verksamhet avseende både produktion, utveckling och distribution.

☒ Vapen och/eller krigsmateriel

Fondbolagets kommentar: Vi investerar inte i bolag där mer än fem procent av omsättningen kommer från utveckling, produktion och service av vapen innefattande stridsmateriel, eller viss annan militär utrustning (exempelvis stridsvagnar, handeldvapen, militära flygplan, samt radar- och simuleringssystem).

☒ Alkohol

Fondbolagets kommentar: Vi investerar inte i bolag där mer än 5 % av omsättningen kommer från produktion av alkohol.

☒ Tobak

Fondbolagets kommentar: Vi tillämpar nolltolerans för tobaksproduktion och investerar inte i bolag där mer än 5 % av omsättningen kommer från distribution av tobak.

☒ Kommersiell spelverksamhet

Fondbolagets kommentar: Vi investerar inte i bolag där mer än 5 % av omsättningen kommer från produktion, distribution eller service av kommersiella spel.

☒ Pornografi

Fondbolagets kommentar: Vi tillämpar nolltolerans för produktion och investerar inte i bolag där mer än 5 % av omsättningen kommer från distribution av pornografi.

☒ Fossila bränslen (olja, gas, kol)

Fondbolagets kommentar: Vi investerar inte i bolag verksamma inom utvinning eller bearbetning av kol, gas eller olja, inklusive okonventionell utvinning av fossila bränslen, som från oljesand eller genom djuphavsbörning i särskilt känsliga områden.

När investeringsprocessen tillåter det kan fonden investera i s.k. omställningsbolag. För att kvalificera sig för en sådan positiv inkludering måste bolaget arbeta mot fast-

ställda vetenskapliga mål med en ekonomiskt uppnåelig övergångsstrategi.

☒ Energibolag

Fondbolagets kommentar: Vi investerar inte i bolag som genererar energi som kommer från fossila bränslen, såvida inte bolaget har tydliga mål och visar på pågående aktiv omställning till förnybara energikällor i linje med Parisavtalet.

☒ Cannabis

Fondbolagets kommentar: Vi investerar inte i bolag som producerar cannabis för icke-medicinskt bruk.

☒ Övrigt

Fondbolagets kommentar: Då fonden främst investerar i nordiska fastighets- och byggbolag, väljer den passivt bort ovanstående nämnda sektorer.

Internationella normer

Internationella normer avser internationella konventioner, lagar och överenskommelser såsom FN Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella bolag som rör frågor om miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och affärsetik.

- ☐ Vi investerar inte i bolag som kränker internationella normer. Bedömningen görs antingen av fondbolaget självt eller av en underleverantör.

Fondbolagets kommentar:

- ☒ Vi investerar inte i bolag som inte vidtar åtgärder för att komma till rätta med identifierade problem eller där fonden bedömer att bolagen inte kommer att komma till rätta med problemen under en tid som fondbolaget bedömer som rimlig i det enskilda fallet.

Fondbolagets kommentar: Avser bolag som verifierat bryter mot internationella normer och konventioner avseende mänskliga rättigheter, miljö, antikorrupktion och arbetsrätt och där det inte går att utläsa en vilja att komma tillrätta med problemen. Fondbolaget har en ambition att slutföra dialogerna inom 24 månader men är samtidigt medvetet om att beroenden, ägarstyrningsfrågor och lokala förutsättningar gör att denna tidsperiod många gånger kommer att överskridas.

Länder

- ☒ Av hållbarhetsskäl investerar vi inte i bolag involverade i vissa länder/räntebärande värdepapper utgivna av vissa stater.

Fondbolagets kommentar: Vi investerar inte i statsobligationer utgivna av länder som allvarligt försummar grundläggande sociala och politiska rättigheter eller som är föremål för, bland flera, FN:s säkerhetsråds sanktioner.

☒ Fondbolaget påverkar

Fondbolaget använder sitt inflytande för att påverka bolag i hållbarhetsrelaterade frågor. Fondbolaget har kontakt med bolag i syfte att påverka dem i en mer hållbar riktning.

☒ Bolagspåverkan i egen regi

☒ Bolagspåverkan i samarbete med andra investerare

Fondbolagets kommentar: Utanför Norden samarbetar vi med andra förvaltare då vi bedömer att vi har bättre förutsättningar att nå större framgång i ägardialogerna med utländska bolag, där vi normalt sett har en mindre ägarandel. De bolagsdialoger vi har utanför Sverige sker genom samverkan och branschinitiativ genom internationella samarbeten, som exempelvis EOS at Federated Hermes (rådgivare), UN PRI (FN:s initiativ och principer kring ansvarsfulla investeringar), IIGCC och CDP (de två sistnämnda organisationerna arbetar främst med klimatrelaterade frågor som koldioxidavtryck).

☒ Bolagspåverkan genom externa leverantörer/konsulter

Fondbolagets kommentar: Vi använder oss av externa leverantörer i vårt påverkansarbete av bolag utanför Norden, exempelvis samarbetar vi med EOS at Federated Hermes.

☒ Röstar på bolagsstämmor

Fondbolagets kommentar: Vi röstar i svenska bolag och i ett antal utvalda globala bolag för våra aktie- och blandfonders räkning. För våra räntefonders del sker påverkansarbetet via dialoger av ränteförvaltningen eller tillsammans med vår aktieförvaltning och vårt ESG-team.

☒ Deltar i valberedningar för att påverka styrelsens sammansättning

Fondbolagets kommentar: Vi deltar i ett 30-tal svenska börsbolags valberedningar. Utanför Norden är det inte vanligt förekommande med valberedningar.

☒ Annan bolagspåverkan

Fondbolagets kommentar: Vi deltar aktivt i bolagsstämmor och övrigt styrelserelaterat arbete med fokus på ersättningsprogram och mångfald i styrelser, med kvinnors representation som ett exempel.

Vi påverkar genom bolagsdialoger och ägarstyrningsarbete. Dialogerna kan vara proaktiva eller reaktiva. Proaktiva dialoger används för att påverka bolag för att exempelvis förbättra det generella hållbarhetsarbetet. Reaktiva dialoger används när vi finner att bolag inte lever upp till internationella normer och riktlinjer. Genom dialogerna undersöker vi sakfrågan och eventuella åtgärder. Både våra portföljförvaltare och vårt ESG-team för dialoger med bolagen. I vårt eget påverkansarbete fokuserar vi i huvudsak på svenska bolag och utvalda globala bolag utanför Sverige.

5. Information om Bolaget

Bolagets namn

SEB Investment Management AB ("Bolaget").
Helägt dotterbolag till Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("SEB"). Inom ramen för Bolagets fondverksamhet förvaltar Bolaget värdepappersfonder och alternativa investeringsfonder. Sedan den 5 april 2006 har Bolaget tillstånd att bedriva fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder. Bolaget har sedan 20 maj 2014 även tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Datum för Bolagets bildande

1978-05-19

Bolagets rättsliga form och storlek på aktiekapital

Aktiebolag, 1 500 0000 SEK

Bolagets säte och huvudkontor

Solna, Sverige

Filialer

SEB Investment Management AB, Luxembourgfilialen
4, rue Peterelchen, L-2370 Howald, Luxembourg
Telefon: +352 26 23 1

SEB Investment Management AB, Helsingforsfilialen
Södra Esplanaden 18, 00130 Helsingfors, Finland
Telefon +358 961628000

SEB Investment Management AB, Köpenhamnsfilialen
Bernstorffsgade 50, 1577 København V
Postboks 2098, Danmark Telefon +45 33 28 10 00

Styrelsens ledamöter

Johan Wigh, ordförande, Extern ledamot, Partner
Advokatfirman Törngren Magnell Stockholm
Mikael Huldt, Head of Alternative Investments,
AFA Insurance
Viveka Hirdman-Ryrberg, Kommunikationsdirektör & Chef
Hållbarhet, Investor AB
Sara Öhrvall, Chief Operating Officer, Axel Johnson
Kjell Norling, VD PP Pension

Ledande befattningshavare

Javiera Ragnartz, VD
Elisabet Jamal Bergström, Vice VD och Chef Hållbarhet &
Ägarstyrning
Fredrika Johnsson, Chef Affärs- och Produktutveckling

Charlotte Falck, Finanschef
Caroline Rifall, Chefsjurist
Anna Frey, Personalchef
Wilhelm Kleman, Senior Rådgivare
Staffan Fredholm, Chef Ränteförvaltning och
Multi Management
Mika Vihtonen, Chef Quantitative Investments &
Liquid Alternatives
Andreas Wollheim, Chef Trading & Treasury
Victor Lang, Chef Private Equity
Jonas Lindegren, Chef Real Estate

Övriga befattningshavare

Terese Cederlund, Ansvarig Riskkontroll
Fredrik Lundberg, Ansvarig Regelefterlevnad
Johan Lindqvist, Ansvarig Internrevision, SEB

Ersättningspolicy

Uppgifter om Bolagets ersättningspolicy finns på www.seb.se/fondbolaget under "Mer om fondbolaget". Där finns uttömmande information om ersättningspolicyn och hur ersättningar och förmåner beräknas, vilka som är ansvariga för att bevilja dem samt ersättningskommitténs sammansättning. En papperskopia av informationen kan på begäran erhållas kostnadsfritt av Bolaget.

Revisorer

Bolagets tillika Fondens revisionsbolag är Ernst & Young AB och utsedd revisor är Daniel Eriksson.

Värdepappersfonder och alternativa investeringsfonder förvaltade av Bolaget

Sverige

Charlottes Fond,
Ethos Aktiefond,
Ethos Räntefond,
Hercules Fonden,
SEB Active 80,
SEB Active 55,
SEB Active 30,
SEB Active 20,
SEB Aktiesparfond,
SEB Asienfond ex Japan,
SEB Blandfond Sverige,
SEB Dynamisk Aktiefond,
SEB Emerging Marketsfond,
SEB Europafond,
SEB Europafond Småbolag,
SEB Fastighetsfond Norden,
SEB FRN Fond,
SEB Företagsobligationsfond,
SEB Global Aktiefond,
SEB Institutionell Obligationsfond SEK,
SEB Korträntefond SEK,
SEB Likviditetsfond SEK,
SEB Läkemedelsfond,
SEB NanoCap,
SEB Nordamerikafond Små och Medelstora Bolag,
SEB Nordamerikafond Småbolag,
SEB Nordenfond,
SEB Obligationsfond Flexibel SEK,
SEB Obligationsfond SEK,
SEB PB Aktiv 25,
SEB PB Aktiv 50,
SEB PB Aktiv 75,
SEB Start 100,
SEB Start 75,
SEB Start 50,
SEB Start 25,
SEB Stiftelsefond Balanserad,
SEB Stiftelsefond Sverige,
SEB Stiftelsefond Utland,

Information om Bolaget, forts

SEB Sverige Expanderad,
SEB Sverige Indexfond,
SEB Sverige Indexnära,
SEB Sverigefond,
SEB Sverigefond Småbolag,
SEB Sverigefond Småbolag Chans/Risk,
SEB Swedish Value Fund,
SEB Teknologifond,
SEB Världenfond,
SEB WWF Nordenfond,
SEB Östeuropafond,
Sophiahemmets Fond,
Svenska Läkaresällskapets Fond

Luxemburg

SEB Active Owners Impact Fund,
SEB Arkadia Bostad,
SEB Asia ex. Japan Fund,
SEB Asset Selection Fund,
SEB Concept Biotechnology,
SEB Corporate Bond Fund EUR,
SEB Corporate Bond Fund SEK,
SEB Credit Opportunity IV,
SEB Danish Mortgage Bond Fund,
SEB Diversified,
SEB Domestica V,
SEB Dynamic Bond Fund,
SEB Eastern Europe Small and Mid Cap Fund,
SEB Emerging Markets Fund,
SEB Eureka Fixed Income Relative Value,
SEB Euroland Free of Management Fee,
SEB European Equity Small Caps,
SEB European High Yield Fund,
SEB Flexible Bond Fund SEK,
SEB Global Climat Opportunity Fund,
SEB Global Fund,
SEB Green Bond Fund,
SEB Index Linked Bond Fund SEK,
SEB Listed Private Equity Fund,
SEB Medical Fund,
SEB Micro Cap Fund SICAV-SIF,
SEB Modern Aggressive Fund,
SEB Modern Growth Fund,
SEB Nordic Small Cap Fund,
SEB Norway Focus Fund,
SEB Optimix Ertrag,
SEB Optimix Substanz,
SEB Optimix Wachstum,
SEB Pension Fund,
SEB Pension Fund Extra,
SEB Pension Fund Plus,
SEB Private Equity Nordic Direct II EUR,
SEB Private Equity Nordic Direct II SEK,
SEB Private Equity Opportunity Fund I,
SEB Private Equity Opportunity Fund II,
SEB Private Equity Opportunity Fund III,
SEB Private Equity Opportunity Fund IV,
SEB Short Bond Fund EUR,
SEB Short Bond Fund SEK,
SEB Europe Equity Fund,

SEB Global Equity Fund,
SEB Sweden Equity Fund,
SEB Nordic Equity Fund,
SEB Europe Exposure Fund,
SEB Global Exposure Fund,
SEB Global High Yield Fund,
SEB U.S. Exposure Fund,
SEB Technology Fund,
SEB Trygg Pension Nyttja,
SEB Trygg Pension Spara,
SEB US All Cap,
SEB USD Currency Fund.

Finland

SEB 30,
SEB 50,
SEB 80,
SEB Euro Bond,
SEB Euro Short Rate Fund,
SEB European Equity,
SEB European Index,
SEB Finland Small Cap,
SEB Finlandia Optimized Low Carbon,
SEB Global Equity Multimanager,
SEB Global High Yield,
SEB North America Index,
SEB SLS.

6. Fondbestämmelser

§ 1 Fonden

Fondens namn är SEB Fastighetsfond Norden (nedan kallad "fonden").

Fonden är en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder ("LVF").

Fonden bildas genom kapitaltillskott från allmänheten och fondens förmögenhet ägs av andelsägarna gemensamt. Varje fondandel medför lika rätt till den egendom som ingår i fonden. Fonden är inte en juridisk person och kan inte förvärva rättigheter eller ta på sig skyldigheter. Egendom som ingår i fonden får inte utmätas och andelsägarna svarar inte för förpliktelser som avser en fond. Fonden förvaltas av ett fondbolag, som företräder andelsägarna i alla frågor som rör fonden.

Fonden har följande andelsklasser

- A) Icke utdelande andelsklass
- B) Utdelande andelsklass

Innehållet i fondbestämmelserna är gemensamt för dessa andelsklasser, med undantag för bestämmelserna om utdelning i § 12.

§ 2 Fondförvaltare

Fonden förvaltas av SEB Investment Management Aktiebolag, 556197-3719 (nedan kallat "fondbolaget").

§ 3 Förvaringsinstitutet

Fondens tillgångar förvaras av Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), 502032 9081, såsom förvaringsinstitut (nedan kallat "förvaringsinstitutet").

Förvaringsinstitutet ska verkställa de beslut av fondbolaget som avser fonden och ta emot och förvara den egendom som ingår i fonden samt kontrollera att värdering, inlösen och försäljning av fondandelar sker i enlighet med lag, föreskrifter och fondbestämmelser. Förvaringsinstitutet ska dessutom kontrollera att de beslut fondbolaget fattat avseende fonden inte strider mot bestämmelserna i lag, föreskrifter eller fondbestämmelserna.

§ 4 Fondens karaktär

Fonden är en aktiefond med fokus på aktier och aktierelaterade överlåtbara värdepapper utgivna av fastighets- och byggföretag i Norden.

Fondens målsättning är att över tid överträffa utvecklingen av dess jämförelseindex. Fondens jämförelseindex och lämplig placeringshorisont framgår av informationsbroschyren.

Fonden tillämpar exkluderande kriterier, avseende verksamheter som väljs bort till exempel av miljömässiga och eller sociala skäl. Mer information finns att läsa i fondbolagets policies kring miljö- och sociala hänsyn, verksamheter vi väljer bort, landpolicies och ägarengagemang samt i fondens informationsbroschyr.

§ 5 Fondens placeringsinriktning

(i) Tillgångsslag

Fondens medel ska placeras i överlåtbara värdepapper i form av aktier och aktierelaterade överlåtbara värdepapper. Fonden får dessutom placera i andra överlåtbara värdepapper, penningmarknadsinstrument, derivatinstrument, fondandelar samt på konto hos kreditinstitut. I fonden får även ingå de likvida medel som behövs för fondens förvaltning.

Vid placering i derivatinstrument ska underliggande tillgångar utgöras av eller hänföra sig till sådana tillgångar som avses i 5 kap. 12 § LVF.

(ii) Allokering m.m.

Fonden placerar sina medel i aktier och aktierelaterade överlåtbara värdepapper utgivna av bolag verksamma inom fastighets- och byggbranschen i Norden. Minst 90 procent av fondens placeringar ska ge exponering mot fastighets- och byggbranschen i Norden.

Fonden får placera högst tio procent av dess värde i andra fonder eller fondföretag.

Fonden får i syfte att effektivisera hanteringen av likvida medel, placera medel i penningmarknadsinstrument.

Fonden följer dessutom särskilda hållbarhetsrelaterade kriterier i sina placeringar. Kriterierna är baserade på internationella normer och riktlinjer och sådana kriterier som beslutas av fondbolaget.

Mer information om kriterierna finns i fondbolagets policies kring miljö- och sociala hänsyn, verksamheter vi väljer bort, landpolicies och ägarengagemang, samt i fondens informationsbroschyr.

§ 6 Marknader

Fondens medel får placeras på en reglerad marknad eller på en mot-svarande marknad utanför EES samt på en annan marknad, inom eller utom EES, som är reglerad och öppen för allmänheten och som omfattas av fondens placeringsinriktning.

§ 7 Särskild placeringsinriktning

Fonden får placera i överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap. 5 § LVF.

Derivatinstrument får användas som ett led i placeringsinriktningen.

Fonden får även använda OTC-derivat.

§ 8 Värdering

Fondens värde beräknas genom att från fondens tillgångar dra av de skulder som avser fonden. Värdet av en fondandel är fondens värde delat med antalet utestående fondandelar.

Värdet av fondandel beräknas normalt varje svensk bankdag av fondbolaget.

Fondbolaget har rätt att ställa in värderingen av fonden om värderingen av fondens tillgångar inte kan göras på ett sätt som säkerställer andelsägarnas lika rätt. Så kan exempelvis vara fallet om en eller flera marknader där fondens tillgångar handlas är helt eller delvis stängd. Detta gäller även om fonden är stängd eller försäljning och inlösen är senarelagd i enlighet med § 10. Fonden ska i dessa fall värderas så snart andelsägarnas lika rätt kan säkerställas.

Finansiella instrument som ingår i fonden värderas till marknadsvärde. För att avgöra marknadsvärdet används, för finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad, i första hand senaste betalkurs. För finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad härleds marknadsvärdet utifrån information om liknande transaktioner som skett under marknadsmässiga omständigheter den senaste tidsperioden. Om dessa metoder inte går att tillämpa eller enligt fondbolagets bedömning blir uppenbart missvisande fastställs marknadsvärdet utifrån senaste köp- eller säljkurs, alternativt genom en värderingsmodell som är etablerad på marknaden.

För överlåtbara värdepapper och penningmarknadsinstrument som avses i 5 kap. 5 § LVF görs, för det fall en aktiv marknad saknas, en särskild värdering där ett marknadsvärde fastställs på objektiva grunder då bland annat följande faktorer kan beaktas:

- möjligheten att omsätta instrumentet
- marknadspriser från icke reglerad marknad eller andra oberoende källor
- anskaffningsvärdet
- diskonterade kassaflöden (nuvärdesvärdering)
- kapitalandel av det egna kapitalet (bokslutsvärdering)
- bolagshändelser med påverkan på marknadsvärdet.

Vid värdering av OTC-derivat fastställs ett marknadsvärde baserat på allmänt vedertagna värderingsmodeller såsom Black & Scholes.

§ 9 Försäljning och inlösen av fondandelar

Fonden är normalt öppen för försäljning och inlösen av fondandelar varje svensk bankdag.

Försäljnings- respektive inlösenpris för fondandel uppgår till fondandelsvärdet den bankdag som begäran om försäljning (köporder) respektive inlösen (säljorder) har kommit fondbolaget tillhanda.

Försäljning och inlösen av en fondandel verkställs bankdagen efter den bankdag som begäran har kommit fondbolaget tillhanda med avdrag för eventuell inlösen- eller försäljningsavgift enligt § 11 om begäran inkommit före den bryttid som anges i fondens informationsbroschyr. Med verkställighet avses exekvering av köp- respektive säljorder.

Fonden är dock inte öppen för försäljning och inlösen om den inte kan värderas enligt § 8.

Försäljning och inlösen sker till en för andelsägaren vid begäran

om försäljning eller inlösen inte känd kurs. Uppgifter om försäljnings- och inlösenpris avseende föregående bankdag kan erhållas hos fondbolaget, förvaringsinstitutet och Skandina-viska Enskilda Banken AB.

Försäljning och inlösen av fondandelar sker genom Skandina-viska Enskilda Banken AB eller annat av fondbolaget på hemsidan angivet sätt.

Begäran om försäljning respektive inlösen av fondandelar får återkallas endast om fondbolaget medger detta.

Om, vid begäran om inlösen, medel inte finns tillgängliga i fonden ska medel anskaffas genom försäljning av fondens egendom och inlösen verkställas så snart det är möjligt.

§ 10 Stängning respektive senareläggning av försäljning och inlösen

Fondbolaget har rätt att senarelägga försäljning och inlösen av andelar i fonden, om det finns särskilda skäl för åtgärden och det är motiverat med hänsyn till fondandelsägarnas intresse.

Begäran om försäljning eller inlösen som kommer fondbolaget till handa under denna tid ska verkställas i den ordning de inkommit till den kurs som fastställs första bankdagen efter det att sådan omständighet inte längre föreligger.

Fonden kan stängas för försäljning och inlösen vid extraordnär händelse som innebär att fonden inte kan värderas enligt § 8 på ett sätt som säkerställer andelsägarnas lika rätt eller andelsägarnas intresse.

Fonden kan också stängas för försäljning och inlösen av fondandelar om fonden har så stort innehav av finansiella instrument på en underliggande marknad som är helt eller delvis stängd på grund av till exempel helgdag så att fonden inte kan värderas enligt § 8.

§ 11 Avgifter och ersättning

Ur fondens medel ska ersättning betalas till fondbolaget för fondens förvaltning. Ersättningen inkluderar kostnader för förvaring, tillsyn och revisorer och utgår med ett belopp motsvarande högst 1,5 procent per år av fondens värde. Ersättningen beräknas dagligen med 1/365-del.

Transaktionskostnader, såsom courtage, skatter och leverans- samt övriga kostnader i anledning av fondens köp och försäljning av tillgångar ska belasta fonden. Vidare ska skatter enligt lag belasta fonden.

§ 12 Utdelning

Andelsklass A
Andelsklassen är inte utdelande.

Andelsklass B
Andelsklassen är utdelande.

Fondbolaget får en gång per år fatta beslut om utdelning till

andelsägarna. Utdelning beräknas utifrån den utdelande andelsklassens andel av fondens värde. Grunderna för eventuell utdelning utgörs av avkastning på fondens medel eller annat utdelningsbart belopp. Utdelningen kan såväl överstiga som understiga avkastningen på fondens medel, om detta är i fondandelsägarnas intresse.

Utdelning till andelsägarna från fonden sker i maj månad året efter räkenskapsåret och tillkommer fondandelsägare som på fastställd utdelningsdag är registrerad för fondandel. Fondbolaget har även rätt att besluta om extra utdelning under året, om det ligger i andelsägarnas intressen.

Fondbolaget ska i tillämpliga fall göra avdrag för den skatt som enligt lag ska innehållas för andelsägare på utdelningen. Utdelningen ska - efter skatteavdrag - utbetalas till konto som tillhör andelsägaren.

Värdet på de icke utdelande fondandelarna som ingår i fonden påverkas inte av utdelning. Relationstalet mellan värdet på de utdelande fondandelarna respektive de icke utdelande andelarna förändras däremot av utdelningen. Relationstalet förändras årligen i samband med utdelningen.

För utdelning avseende pensionssparmedel som placeras av pensionssparinstitut för pensionssparares räkning och för utdelning avseende försäkringspremier som placerats av försäkringsbolag för försäkringstagares räkning gäller särskilda regler.

Ytterligare information om målsättningen avseende utdelningens storlek finns i fondens informationsbroschyr.

§ 13 Räkenskapsår

Räkenskapsår för fonden är kalenderår.

§ 14 Halvårsredogörelse och årsberättelse, ändring av fondbestämmelserna

Fondbolaget ska för fonden lämna en årsberättelse inom fyra månader från räkenskapsårets utgång och en halvårsredogörelse för räkenskapsårets första sex månader inom två månader från halvårets utgång. Årsberättelsen och halvårsredogörelsen ska hållas tillgängliga hos fondbolaget och förvaringsinstitutet samt skickas till de andelsägare som begär detta.

Ändring av fondbestämmelserna ska godkännas av Finansinspektionen. Sedan Finansinspektionen har godkänt ändring av fondbestämmelserna ska de ändrade fondbestämmelserna hållas tillgängliga hos fondbolaget och förvaringsinstitutet samt, i förekommande fall, tillkännages på sätt som Finansinspektionen anvisar.

§ 15 Pantsättning

Andelsägare kan pantsätta sina andelar i fonden, såvida inte andelsägaren är ett pensionssparinstitut som placerat pensionssparmedel för pensionssparares räkning eller försäkringsbolag som placerat pensionssparmedel för pensionssparares räkning.

Pantsättning sker genom att pantsättaren eller panthavaren

skriftligen underrättar fondbolaget om pantsättningen. Av underrättelsen ska följande framgå:

- vem som är fondandelsägare/pantsättare,
- vem som är panthavare,
- vilka fondandelar som omfattas av pantsättningen, och
- eventuella begränsningar av pantsättningens omfattning.

Underrättelsen ska undertecknas av pantsättaren.

Fondbolaget ska anteckna pantsättningen i andelsägarregistret samt skriftligen underrätta andelsägaren om registreringen av pantsättningen. Pantsättningen upphör när panthavaren skriftligen meddelat fondbolaget detta. Fondbolaget har rätt att ta ut ersättning av andelsägaren för registreringen. Uppgift om gällande ersättning finns i fondens informationsbroschyr.

§ 16 Ansvarsbegränsning

Fondbolaget eller förvaringsinstitutet ansvarar inte för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighets åtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om fondbolaget eller förvaringsinstitutet är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd. Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av fondbolaget eller förvaringsinstitutet om fondbolaget respektive förvaringsinstitutet varit normalt aktsamt. Fondbolaget eller förvaringsinstitutet ansvarar inte i något fall för indirekt skada, om inte den indirekta skadan orsakats av fondbolagets eller förvaringsinstitutets grova vårdslöshet.

Fondbolaget eller förvaringsinstitutet svarar inte för skada som orsakats av svensk eller utländsk börs eller annan marknadsplats, depåbank, central värdepappersförvarare, clearingorganisation, eller annan som tillhandahåller motsvarande tjänster, och inte heller av annan uppdragstagare som fondbolaget eller förvaringsinstitutet med tillbörlig omsorg anlitat. Detsamma gäller skada som orsakats av att ovan nämnda organisationer eller uppdragstagare blivit insolventa. Fondbolaget eller förvaringsinstitutet svarar inte för skada som kan uppkomma i anledning av förfogandeinskränkning som kan komma att tillämpas mot fondbolaget eller förvaringsinstitutet beträffande värdepapper.

Föreligger hinder för fondbolaget eller förvaringsinstitutet, på grund av omständigheter som anges i första stycket, att helt eller delvis utföra åtgärd enligt dessa bestämmelser eller köp eller inlösenuppdrag avseende fondandelar får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört. Om fondbolaget eller förvaringsinstitutet till följd av sådan omständighet inte är skyldig att verkställa eller ta emot betalning eller leverans, ska förvaringsinstitutet eller fondbolaget respektive andelsägaren inte vara skyldiga att erlagga eventuell dröjsmålsränta. Om ränta är utfäst ska fondbolaget respektive förvaringsinstitutet betala ränta efter den räntesats som gällde på förfallodagen.

Vad som nämns ovan i denna paragraf begränsar inte andelsägares rätt till skadestånd enligt 2 kap. 21 § respektive 3 kap. 14 - 16 §§ LVF.

§ 17 Inskränkning i försäljningsrätt m.m.

Fonden eller andelarna i fonden är inte och avses inte heller bli registrerade i enlighet med vid var tid gällande United States Securities Act 1933 eller United States Investment Companies Act 1940 eller annan tillämplig lagstiftning i USA.

Andelar i fonden (eller rättigheter till fondandelar) får inte eller kommer inte erbjudas, säljas eller på annat sätt distribueras till eller för räkning U.S. Persons (så som detta definieras i Regulation S i United States Securities Act och tolkas i United States Investment Companies Act 1940).

Andelar i fonden får inte heller erbjudas, säljas eller på annat sätt distribueras till fysiska eller juridiska personer om detta enligt fondbolagets bedömning skulle innebära eller medföra risk för

- (i) överträdelse av svensk eller utländsk lag eller författning,
- (ii) att fondbolaget måste vidta särskilda registrerings- eller andra åtgärder eller åsamkas betydande nackdelar ur skattemässigt eller ekonomiskt hänseende och detta skäligen inte kan krävas av fondbolaget, eller
- (iii) att fonden åsamkas skada eller kostnader som inte ligger i andelsägarnas intresse.

Den som vill förvärva andelar i fonden ska till fondbolaget uppge nationell hemvist. Andelsägare är vidare skyldig att, i förekommande fall, meddela fondbolaget eventuella förändringar av nationell hemvist.

Köpare av andelar i fonden ska vidare till fondbolaget bekräfta att han eller hon inte är en U.S. Person och att fondandelarna förvärfvas genom en transaktion utanför USA i enlighet med Regulation S. Efterföljande överlåtelse av andelarna eller rättigheter till dessa får endast göras till en non-US person och ska ske genom en transaktion utanför USA som omfattas av undantag enligt Regulation S.

Om fondbolaget bedömer att det inte har rätt att erbjuda, sälja eller på annat sätt distribuera fondandelar enligt ovan äger fondbolaget rätt att dels vägra verkställighet av sådant uppdrag om köp av andelar i fonden, dels, i förekommande fall, utan förtida samtycke lösa in sådan andelsägars innehav av andelar i fonden för dennes räkning och utbetala sålunda tillkommande medel till denne.